# ASSOCIATION IMMOBILIÈRE

## DE MONTREAL

---

### OFFICIERS POUR 1894

---

Président :

HON. J. G. LAVIOLETTE, C. L.

---

Vice-Présidents :

MM. ROBERT REID, JOEL LEDUC.

---

Trésorier : M. A. LÉVÊQUE.

---

Directeurs :

Lucien Huot, D. C. Brosseau,
J. Y. Gilmour, M. Nolan Delisle,
F. X. Bessette, John Kane,
Dr. L. B. Durocher, John Barry,
Gustave Lamothe.

---

Secrétaire :

# ASSOCIATION IMMOBILIÈRE

## DE MONTREAL

---

## OFFICIERS POUR 1894

---

PRÉSIDENT :

HON. J. G. LAVIOLETTE, C. L.

---

VICE-PRESIDENTS :

MM. ROBERT REID, JOEL LEDUC.

---

Trésorier : M. A. LÉVÊQUE.

---

DIRECTEURS :

Lucien Huot,
J. Y. Gilmour,
F. X. Bessette,
Dr. L. B. Durocher,
D. C. Brosseau,
M. Nolan Delisle,
John Kane,
John Barry,
Gustave Lamothe.

---

Secrétaire :

# ASSOCIATION IMMOBILIÈRE

## Rapport des Directeurs aux Membres de l'Association.

**FINS POUR LESQUELLES L'ASSOCIATION A ÉTÉ FONDÉE — TRAVAUX ACCOMPLIS L'ANNÉE DERNIÈRE (1893)—RÉPONSES À QUELQUES-UNES DES OBJECTIONS SOULEVÉES CONTRE L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE.**

---

*A Messieurs les Membres de l'Association Immobilière.*

MESSIEURS.--La fin de l'année mil huit cent quatre-vingt-treize [1893], nous en fournissant l'occasion et les convenances nous en faisant un devoir, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport suivant, touchant les travaux accomplis par l'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE pendant l'année qui vient de finir Ce résumé succinct de nos opérations sera accompagné de certaines remarques sur lesquelles nous attirons votre attention spéciale, attendu qu'elles sont de nature à élucider la raison de notre existence comme association et à justifier notre conduite.

Pendant l'année qui vient de s'écouler, l'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE a tenu douze (12) séances régulières, et le comité de régie en a tenu onze (11). A chacune de ces assemblées, on a étudié des questions du plus vif intérêt touchant la propriété immobilière en cette ville. L'examen de la charte de la cité de l'année mil huit cent quatre-vingt-neuf (1889) en ce qu'elle affecte les intérêts de cette propriété, a aussi été l'objet de votre sollicitude, et plusieurs propositions que vous avez adoptées dans le but de l'amender ont été soumises au Conseil-de Ville avant de les coucher dans un projet de loi que, par suite de l'indifférence des édiles à les prendre en considération nous avons nous-mêmes dû présenter à la Législature de Québec Le résultat de nos démarches auprès de cette dernière a été le suivant :

1° Le nombre des échevins, de trois (3) qu'il était sous l'ancienne charte, a été réduit à deux (2) pour la représentation de chaque quartier de la cité.

2° La fixation de la taxe annuelle sur la propriété foncière à un pour cent de sa valeur cotisée, au lieu de un et un quart pour cent autorisée par l'ancienne charte.

3° Pour avoir droit d'être inscrit sur la liste des électeurs et pour avoir droit de voter, il faudra être sujet britannique.

4° La publication du rapport annuel du trésorier de la cité sera obligatoire à l'avenir, et, dans ce rapport, le trésorier devra indiquer les items de recettes et de dépenses, et les classer de manière à distinguer les recettes et les dépenses ordinaires des recettes et des dépenses extraordinaires.

5° Le propriétaire d'un immeuble vendu pour le paiement des taxes aura le droit de le retraire dans les deux ans en remboursant à l'acquéreur le montant de l'adjudication, plus dix pour cent d'intérêt.

6° Le pouvoir d'emprunt de la cité a été fixé à quinze pour cent de la valeur de la propriété taxable. Mais, afin de permettre à la Ville de faire face à ses engagements, le pouvoir d'emprunt est fixé, pendant quatre ans, à quinze pour cent sur 160 millions de piastres.

7° La fausse représentation des personnes ayant droit de voter aux élections municipales est passible d'une amende de cent ($100.00) piastres, et, à défaut de paiement, d'un emprisonnement de trois mois pour chaque offense.

8° Le bureau des réviseurs des listes électorales se composera de trois personnes nommées par un juge de la Cour Supérieure.

9° Les pensionnaires ou occupants de chambres dans un hôtel public ou dans une pension privée ou maison particulière, cessent d'avoir droit de voter à ce seul titre.

10° Divers amendements, enfin, ayant pour but de faciliter la révision des listes électorales et assurer que les élections se fassent d'une manière honnête.

A titre de renseignements pour les personnes que cela intéresse et dont un grand nombre font partie de notre association, nous devons ajouter que, sur demande présentée à la Chambre par d'autres citoyens, le coût de l'expropriation de l'Avenue des Pins, de la rue Bleury de la rue Lagauchetière, de la rue Milton, de la rue Inspecteur et de la rue Cathédrale, sera payé moitié par la ville et moitié par les propriétaires dont les immeubles ont front sur les rues ci-dessus mentionnées, ces immeubles devant être cotisés jusqu'à une profondeur n'excédant par cent pieds. L'expropriation de la rue Ontario depuis la rue Frontenac jusqu'aux limites Est de la cité, celles de la rue Beaudry, de la rue Pantaléon, de la rue Ste. Catherine depuis la rue Déséry jusqu'aux limites Est de la cité, et celle du Carré Viger seront payées moitié par la ville et moitié par les propriétés comprises dans les territoires que les Commissaires avaient désignés comme bénéficiant de ces améliorations. Le coût de l'élargissement de la rue Notre Dame Est sera payé comme suit : cinq huitièmes par la ville et trois huitièmes par les propriétaires dont les immeubles font front sur cette rue depuis la rue Lacroix jusqu'au Carré Papineau, sur une profondeur de cinquante pieds.

C'est ici le lieu de dire que cette législation tardive à propos des rues sus-nommées est diversément appréciée : selon les uns, elle porterait atteinte aux droits acquis de ceux qui ont été expropriés avec l'entente qu'ils n'auraient qu'une certaine somme à payer ; selon les autres, elle ne serait pas, comme on l'a prétendu en certains quartiers, une mesure de spoliation de la part des propriétaires au détriment du trésor public, mais bien un acte de justice et de soulagement équitable à l'égard

d'un très grand nombre de citoyens qui avaient été entraînés, quelquefois malgré eux et d'autres fois à leur insu par l'arbitraire de quelques agioteurs ayant élu domicile à l'Hôtel-de-Ville même, dans des améliorations publiques dont ils ne retiraient aucun profit particulier.

Afin de sauver les mesures les plus pressantes, nous avons dû, par tactique, en sacrifier quelques-unes auxquelles vous teniez avec beaucoup d'attachement, entr'autres la radiation des lignes homologuées sur demande des propriétaires intéressés, et l'obligation, pour le Conseil-de-Ville, de s'entendre, au sujet de la construction des trottoirs permanents, avec ceux qui doivent payer une partie de la dépense à encourir pour cet objet. Vous devrez, sans doute, aller de nouveau devant la Législature, à la prochaine session, demander la passation d'amendements à la Charte de la Cité pour vous protéger sur ces points, car il y a là une source d'injustices et de vexations pour vous, comme propriétaires, et de gains alléchants dont les spéculateurs tireront probablement parti à votre détriment.

Messieurs le système d'écrasement et d'ostracisme que, depuis un certain nombre d'années, une majorité clairement indiquée des échevins et de la presse quotidienne française de Montréal persistent à faire peser sur la classe des propriétaires, nous engage à vous soumettre les réflexions qui suivent :

L'Association Immobilière est née pour répondre à un besoin, celui de la défense des intérêts des propriétaires et non celui de l'attaque contre aucune autre classe de notre société. Vous représentez un capital que les cotiseurs de la ville ont évalué, à cent soixante millions ($160,000,000.00) de piastres l'année dernière, dont cent trente millions ($130,000,000.00) de propriétés foncières payant taxe, et trente millions ($30,000,000.00) de propriétés exemptes de la taxe annuelle. Avant la fondation de notre association, ce capital énorme se trouvait sans défenseurs, et les abus dont il a été la victime ont été à plusieurs reprises reconnus par le premier tribunal de la Province, malgré les efforts désespérés de ceux qui y portaient journellement atteinte. Dans le but évident de capter le vote locataire qui est le plus nombreux, les échevins présents à une séance mémorable du Conseil-de-Ville ont voté, à cœur joie, l'abolition de la qualification foncière des échevins : cinq d'entr'eux seulement ont osé élever la voix contre pareil abandon de principes. Cependant, la qualification foncière est la seule garantie que nous avons, non pas de l'honnêteté des échevins, mais celle à laquelle on puisse recourir pour les engager à rester au moins dans la légalité et les empêcher, jusqu'à concurrence de leur qualification, de dissiper par leurs votes, les deniers versés, par tous les contribuables, dans le trésor civique. L'administration honnête, forcée ou non, doit être ce qui convient à tous les contribuables permanents, locataires comme propriétaires.

D'habitude, tout administrateur des deniers publics et privés, est tenu responsable de son administration. Dans la généralité des cas, on exige de lui des garanties, soit sous forme de cautions ou sous forme d'assurances ou d'hypothèques ; il est donc juste que les échevins qui ont l'administration des deniers civiques offrent au moins la garantie d'une qualification. Voilà pourquoi l'Association Immobilière s'est efforcée de faire augmenter le chiffre de cette qualification établie par

la Charte de temps immémorial dans l'intérêt de tous les contribuables, soit propriétaires fonciers ou autres. Il nous semble que c'est le seul moyen de rendre à tous ceux qui ont l'intention de résider avec nous, la vie aussi supportable que possible. L'augmentation des taxes sur la propriété devra amener l'augmentation des loyers, de même que les impôts nouveaux sur la marchandise en augmentent le prix. Voilà précisement ce que nous voulons éviter autant que possible Le trouble dans la propriété amènera le trouble dans le capital, et alors viendra la gêne pour tous.

Disons, maintenant, en peu de mots quel est l'état des finances de la ville. Au trente et un décembre mil huit cent quatre-vingt-douze (1892), date du dernier rapport du trésorier, le revenu annuel était de $2,458,952 74, et les frais d'administration s'élevaient à $2,630,652 91 soit un déficit de $.7 ,600.17. L'intérêt de la dette qui, en 1892, était de $844.120 00, s'élèvera, cette année, à $1,000,000 00 si l'on réussit à emprunter les trois millions et demi autorisés par acte de Législature pour faire face aux obligations imprudemment contractées par nos échevins et pour continuer les travaux d'extension du département des chemins et du département de l'aqueduc pendant les quatre années à venir.

Nous croyons devoir vous faire remarquer, en terminant, que la propriété a dû rapporter l'année dernière (1893), $1,300,000.00, c'est-à-dire un pour cent sur l'évaluation de $ 30,000,000 00 de propriétés taxables. Or, ce revenu de $1,300,000.00, le plus net, le plus sûr, va, cette année, être engagé au montant d'un million pour solder les intérêts seuls de notre dette qui, avec les emprunts nouveaux autorisés, sera de $25.000,000 00

Il est temps d'arrêter. Les citoyens l'ont demandé, et la Législature, à leur demande, a posé une limite qui, espérons le, sera maintenue.

LES DIRECTEURS DE L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE.

Montréal, le 18 Janvier, 1894.

---

## RÉPONSES À QUELQUES OBJECTIONS CONTRE L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE.

Objection —L'Association Immobilière est opposée à la gare de l'Est.

Réponse. – La question de la gare de l'Est n'est jamais venue devant le comité de régie de l'Association, ni devant l'Association elle-même. Elle a pris naissance chez les échevins eux-mêmes à la veille de l'ouverture de la dernière session du parlement de Québec. L'Association eût-elle voulu s'occuper de cette question importante, elle n'aurait pas eu le temps de le faire avant l'ouverture de la session. Inconséquence inexplicable ! les échevins demandèrent au parlement l'autorisation de contracter un *emprunt spécial* d'un million, dont 400,000 étaient destinées au Grand Trone pour construire des ponts à niveau élevé pour traverser la voie et $600,000 pour l'établissement de la gare de l'Est et ils demandèrent du même coup, à la suggession du trésorier de la cité, de faire disparaître de la charte de la ville, *tous pouvoirs d'emprunts spéciaux,* alléguant pour raison que ces

emprunts étaient trop difficiles à placer sur le marché monétaire et *nuisaient* au crédit de la ville. Les banquiers réunis à Québec étaient du même avis La Législature accéda à cette dernière demande qui ne venait nullement de l'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE.

Objection—L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE est l'ennemie des locataires.

Réponse.—Le contraire est vrai. L'ASSOCIATION s'efforce d'engager les échevins à ne pas dépenser au-delà des revenus, et de limiter les emprunts afin d'empêcher l'augmentation des taxes qui devra avoir pour résultat d'augmenter les loyers. Cette objection est un pur cri d'élection des *boodlers*

Objection.—L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE est opposée à l'abolition de la qualification foncière des échevins.

Réponse.—La qualification foncière existe de tout temps d'après la charte. Loin de demander à l'abolir, l'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE désire, au contraire, l'augmenter à titre de garantie pour empêcher les échevins de dissiper, par leurs votes, l'argent des contribuables, locataires comme propriétaires, en gratifications à leurs protégés et à leurs amis, comme cela a malheureusement eu lieu plusieurs fois. Cette garantie ne prouve pas qu'ils seront plus intelligents ni plus honnêtes, mais elle les met en garde contre des votes illégaux, et les expose à rembourser ; au moins jusqu'à concurrence de leur qualification foncière. Celui qui ne possède rien ne saurait être forcé de rembourser ce qu'il a dissipé.

Objection.—L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE est opposée aux emprunts

Réponse. Jusqu'à ce jour, l'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE ne s'est pas opposée aux emprunts. La propriété foncière *seule* répond pour les emprunts. Est-il étonnant que le propriétaire s'intéresse à cette question ? La propriété rapporte au trésor civique cette année (1893), $1,300,000. Sur ce chiffre, un million devra, en 1894, être appliqué au paiement des intérêts de la dette. La propriété foncière taxable est déjà grevée d'une dette de 15% de sa valeur cotisée, plus, du fardeau de 15% de dette sur 30 millions en partie déjà contractée sur les propriétés ne payant aucune taxe. Les emprunts créent de l'ouvrage pour une population pauvre qui nous arrive de toutes les parties du pays pour travailler, comme journaliers, dans nos rues ; le propriétaire surchargé de taxes n'ose ou ne peut plus bâtir, et les artisans de tous corps de métiers sont sans ouvrage ou à peu près

Objection.—L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE est l'œuvre des grands propriétaires.

Réponse—L'ASSOCIATION IMMOBILIÈRE est ouverte à tous les propriétaires, petits comme grands, et, pour cela, la contribution a été fixée à $2.00 par année afin de permettre à tout le monde d'en faire partie. Les distinctions de race y sont ignorées. Les débats s'y font dans les deux langues française et anglaise. La seule restriction imposée par ses règlements consiste en un proviso à l'égard de ceux que l'on aurait raison de croire animés du désir d'y semer la discorde s'ils y étaient admis Les petits propriétaires y sont en grande majorité. Chacun a droit à son vote et s'en sert comme il l'entend sur toutes les questions soumises.

Objection.—L'Association Immobilière a fait accorder, par la Législature, un million de l'argent du peuple, au profit de ses membres, à propos des élargissements des rues.

Réponse.—Le rapport annuel des directeurs de l'Association fait justice de ce grief. En 1892, l'Association Immobilière a fait changer la loi des expropriations de manière à faire peser, moitié sur la ville et moitié sur les propriétaires immédiatement intéressés, le coût de ces améliorations. Les détails de cette loi sont, aujourd'hui, suffisamment connus de tous les propriétaires qui, de concert avec les échevins, s'en sont servi pour éviter d'être ruinés.

Objection —L'Association Immobilière a été fondée par les Anglais pour écraser la partie Est de la ville.

Réponse.—Assertion mensongère digne d'être enrégistrée.

L'Association Immobilière a été fondée, le 15 décembre 1891, à une réunion de citoyens presque tous Canadiens-Français, tenue dans la salle la Chambre de Commerce canadienne-française A cette assemblée, on nomma des officiers et un bureau de direction provisoires : l'hon. J. G. Laviolette, conseiller législatif, président ; MM. Robert Reid et Joël Leduc, vice-présidents ; M. A. Lévêque, trésorier, et MM. Charles Forté, Gustave Lamothe, Dr. L. B. Durocher, Jos. Paquette, E. L. De-Bellefeuille L. J. Hérard, B. Frigon, A. Rodier et J. M. Papineau, directeurs Aujourd'hui, l'hon J. G. Laviolette est encore président, et MM. R. Reid et Joël Leduc, vice-présidents. Quant au bureau de régie, il se compose de six Canadiens-Français et de trois membres de langue anglaise, dont un parle français et les deux autres le comprennent parfaitement. Voilà pour l'accusation relative à la nationalité : elle a autant de bon sens que si l'on se mettait en tête de vouloir exclure du Conseil-de-Ville ou du Parlement tous les hommes d'origine anglaise.

L'Association Immobilière est une association de propriétaires avant tout, ayant pour mission de surveiller les intérêts de la propriété foncière comme les Chambres de Commerce sont chargées de défendre les intérêts du commerce, et les Anglais ont droit d'en faire partie comme tous autres.

# REAL ESTATE OWNERS' ASSOCIATION

## OF MONTREAL




---

### OFFICERS FOR 1894.

---

PRESIDENT:

HON. J. G. LAVIOLETTE, L. C.

---

VICE-PRESIDENTS:

Messrs. ROBERT REID, JOEL LEDUC.

---

Treasurer: Mr. A. LEVEQUE.

---

DIRECTORS:

Lucien Huot,
J. Y. Gilmour,
F. X. Bessette,
Dr. L. B. Durocher
D. C. Brosseau,
M. Nolan Delisle,
John Kane,
John Barry,
Gustave Lamothe.

---

Secretary :

# REAL ESTATE OWNERS' ASSOCIATION

## OF MONTREAL

### OFFICERS FOR 1894.

---

PRESIDENT :

HON. J. G. LAVIOLETTE, L. C.

---

VICE-PRESIDENTS :

Messrs. ROBERT REID, JOEL LEDUC.

---

Treasurer : Mr. A. LEVEQUE.

---

DIRECTORS :

Lucien Huot,
J. Y. Gilmour,
F. X. Bessette,
Dr. L. B. Durocher
D. C. Brosseau,
M. Nolan Delisle,
John Kane,
John Barry,
Gustave Lamothe.

---

Secretary :

# REAL ESTATE OWNERS'

## ASSOCIATION.

### Report from the Directors to the Members

THE PURPOSES FOR WHICH THE ASSOCIATION EXISTS — WORK ACCOMPLISHED DURING THE PAST YEAR — REPLIES TO OBJECTIONS.

The following report has been prepared by the directors of the Real Estate Owners' Association for the information of the members :

*To the members of the Real Estate Owners' Association of Montreal* :

GENTLEMEN,—Propriety prescribes to us the duty, at the end of the year 1893, to present to you the following report regarding the works accomplished by the Real Estate Owners' Association during the year which has just expired. This concise summary of our operations will be accompanied by certain remarks upon which we call your special attention, inasmuch as they are of a nature to elucidate the motive of our existence as an association and to justify our conduct. During the year which has just ended, twelve regular meetings of the Association and eleven meetings of the board of directors were held. At each of those meetings, questions of the highest interest concerning the real property in this city were considered. The study of the city Charter of 1889, in so far as it affects the interest of said property, has always been the object of your solicitude, and several propositions which you have adopted in order to amend the same were submitted to the City Council previous to being embodied in a bill which, on account of the indifference of the aldermen in considering said propositions, we have ourselves presented to the Legislature. The result of our endeavors with the last mentioned body was as follows :

1. The number of aldermen, from three under the old charter, was reduced to two to represent each ward of the city.

2. The annual tax to be levied on immovable property was fixed at 1 per cent instead of 1¼ per cent., which was the rate under the old charter.

3. In order to have one's name entered on the electoral lists and to have a right to vote, it is imperative to be a british subject.

4. Henceforth the publication of the annual report of the city treasurer shall be obligatory; in said report the treasurer shall give the items of receipt and expenditure, and will classify the same so as to show separately the ordinary receipt and expenditure and the extra ordinary receipts and expenditures.

5. The proprietor of an immovable property, sold for non-payment of the municipal taxes, will have the right of re-emption during two years in reimbursing to the purchaser the amount of the sale, plus ten per cent interest of the same.

6. The borrowing power was limited to fifteen per cent on the assessed value of the taxable property; but, in order to allow the city to meet its obligations, the borrowing power was permitted to exist for four years to the extent of fifteen per cent. on one hundred and sixty millions of the property of the city, such as established by the city assessors, and the authorization of effecting special loans was cancelled.

7. Personation of voters at all municipal elections renders the offender liable to a fine of $100, and, in case of non-payment of said fine, to an imprisonment of three months for each offence.

8. The board of revisers of the electoral lists will be composed of three persons appointed by a judge of the Superior Court.

9. Boarders or occupants of rooms in a hotel or private boarding house or private dwelling cease to have a vote as such.

10 Several other amendments tending to facilitate the revision of the electoral lists and to secure the purity of elections were also enacted.

For the information of those concerned, and a large number of whom form part of our Association, we beg to add that, on a petition presented to the Legislature by other citizens, the cost of the expropriation of Pine Avenue, Bleury street, Lagauchetière street, Milton street, Inspector street, and Cathedral street will be paid half by the city and half by the proprietors whose immovables abut on the above mentioned streets, said properties to be assessed to a depth not exceeding one hundred feet The cost of the expropriation of Ontario street from Frontenac street to the eastern limits of the city, the cost of the expropriation of Beaudry street, of Pantaléon street, of St Catherine street from Desery street to the eastern limits of the city, and of Viger square, will be paid half by the city and the other half by the properties comprised in the territory which the Commissioners in expropriation had designated as deriving a benefit from said improvements. The cost of the widening of Notre Dame street east will be paid as follows: viz.: $\frac{5}{8}$ by the city and $\frac{3}{8}$ by the proprietors whose immovables abut on said street from Lacroix street to Papineau Square, on a depth not exceeding fifty feet.

Now is time to state that this tardy legislation respecting the hereabove mentioned streets is variously appreciated. According to some persons, it encroaches upon the vested rights of those who were expropriated with the understanding that they would be called upon to pay only a certain proportion of the expropriation cost, whilst according

to others, it is not, as was pretended in certain quarters, a measure of spoliation on the part of proprietors, to the detriment of the public chest, but, on the contrary, is simply an act of justice and of equitable relief in favor of a very large number of our citizens who were drawn in, sometimes against their will, other times without knowing it, by the arbitrary conduct of professional jobbers who had elected their domicile within the precincts of their City Hall itself,—to public improvements from which they derived no particular benefit.

In order to save the most pressing measures, we, through policy, had to sacrifice some of those to which you were deeply attached, such as the radiation of the homologated lines of streets on the demand of the proprietors interested, and the obligation on the part of the City Council, to come to an understanding, with regard to the construction of permanent sidewalks, with the parties who will be called upon to pay a share of the expense to be incurred for such object. Undoubtedly, you will have to go back to the Legislature, at its next session, to obtain amendments to the charter of the city to protect yourselves upon those two points, for they leave the door open to injustice and vexations which might be practised against you, as proprietors, and they are a source of enticing gains of which the speculators will presumably take advantage to your detriment.

The system of crushing and of ostracism which, for a certain number of years, a clearly indicated majority of the aldermen, combined with the daily French newspapers of Montreal, persist in imposing upon the class of proprietors, renders it a duty for us to submit to you the following remarks:

The Real Estate Owners' Association was called in existence in order to respond to a felt want, the need of the defence of the interests of the proprietors, but was not contemplated as a means of attack against any other class of our community. You represent a capital which the City Assessors have, last year, valued at 160 millions, out of which the taxable property is represented by the figure of 130 millions. Previous to the establishment of our Association, this enormous capital was without any special defender, and the abuses of which it has been the victim were several times recognized by the highest tribunal of our province, in spite of the desesperate efforts of those who made daily encroachments upon it. With the evident object of coaxing the tenant's vote, which is the largest, the aldermen present at a memorable sitting of the City Council voted with gaiety of heart, for the abolition of the property qualification of the aldermen: only five of them were courageous enough to raise their voice against such an abandonment of principles. Yet the property qualification is the only guarantee which we have, not of the honesty of the aldermen, but is an arm left in the hands of the rate payers to compel them to remain within the bounds of the legality, and to prevent them, at least to the amount of their qualification, to squander, by their votes, the money, paid by all the ratepayers into the civic treasury. The honest administration, forced or otherwise, ought to be the object in view of all the permanent ratepayers, tenants as well as proprietors. Usually every administrator of public and private funds is kept responsible of his administration. In most cases, guarantees are exacted of him, whether in the form of per-

sonal securities, insurance or mortgages It is, therefore, just that the aldermen who have the administration of the civic funds should have, at least, a property qualification. Such is the reason why the Real Estate Owners' Association has endeavored to increase the amount of property qualification established from time immemorial, by the city charter, for the protection of the interests of all the rate payers.

It seems to us that the above is the only means of rendering to all who intend to remain with us life as bearable as possible The increase of taxation on property will inevitably lead to an increase of the rents, as an increase in the tariff on merchandise increases the cost thereof. This is exactly what we intend to prevent as much as possible. Perturbation in real property will bring trouble in the capital, and then hard times will come for all.

Let us now put before you, in as brief words as possible, what the financial state of the city is.

On the 31st December, 1892, date of the last report of the City Treasurer, the annual revenue was $2,458,952 74, and the expenses of administration amounted to $2,630,652 91, shewing a deficit of $171, 600.17. The interest of the debt, which in 1892, was of $844,120 00, will amount this year to $1,000,000.00 if the aldermen succeed in borrowing the three and a half millions which were authorized by the Legislature in order to meet the liabilities imprudently incurred by our aldermen, and to allow them to carry on the necessary works of extension of the Road and Waterworks Departments for four years to come. We also beg to remark, in conclusion, that the real property has brought into the civic treasury $1,300,000 last year (1893), i.e., one per cent. on the valuation of $130,000,000 of taxable property. Well, that revenue of $1,300.000, the clearest, the surest, will this year be mortgaged to the extent of $1,000,000 in order to meet the interest alone of our debt, which, with the new authorized loans, will amount to $25,000,000.

It is time to stop. The citizens have asked for it, and the Legislature has acceeded to their demand, has fixed the limit, which we hope, will be maintained.

THE DIRECTORS OF THE REAL ESTATE
OWNERS' ASSOCIATION.

Montreal, January 18th, 1894.

---

## ANSWERS TO SOME OBJECTIONS AGAINST THE REAL ESTATE OWNERS' ASSOCIATION.

Objection—The Real Estate Owners' Association is opposed to the Eastern railway station.

Ans. The question of the eastern railway station was never brought up before the Board of Directors of the Association nor before the Association itself That question originated with the aldermen themselves on the eve of the opening of the last session of the Quebec Parliament. Had the Association been disposed to consider that important question, it had no time to do so before the opening of the ses-

sion of Parliament. Inexplicable inconsistency! The aldermen asked Parliament for authorization to effect a special loan of one million dollars, $400,000 of which were to be given to the Grand Trunk in order to built high level bridges over the railroad track and $600,000 to be applied to the eastern railway station, and also asked Parliament, at the same time, through the City Treasurer's advice, to cancel all existing power to effect special loans, alledging that such loans were too difficult to place on the money market and were detrimental to the credit of the city. The bankers who went to Quebec on that occasion were of the same opinion. The Legislature acquiesced in this last mentioned demand, which was not presented at all by the Real Estate Owners' Association.

Objection—The Real Estate Owners' Association is the enemy of the tenants

Ans – The contrary assertion would be the right one. The Association is doing its utmost efforts to induce the aldermen to balance the expenditure with the revenue, and to limit the loans in order to prevent an increase in the taxation which would result in an increase of the rents The above mentioned objection is a mere election cry of the boodlers.

Objection—The Real Estate Owners' Association is opposed to the abolition of the property qualification of the aldermen.

Ans. - The property qualification has always existed according to the charter. Far from asking its abolition, the Real Estate Owners' Association wishes, on the contrary, to have it increas d, as a guarantee, in order to deter the aldermen squander ng, by their votes the money of the rate-payers, tenants as well as proprietors, in gratuities to their proteges and friends, as, unfortunately, such irregularities took place several times heretofore. Such a guarantee will not render the aldermen more intelligent and more honest, but it ought to guard them against illegal voting, and exposes them to refund, at least up to the amount of their property qualification. He who does not possess anything cannot be compelled to refund the amounts which he has illegally voted away.

Objection—The Real Estate Owners' Association is opposed to fresh loans.

Ans—Up to the present, the Real Estate Owners' Association was not opposed to loans. The real Estate property alone is responsible for the payment of the loans. Is it surprising that the proprietors should take an interest in such matters? Real estate brought into the civic treasury, this year (1893) $1,300,000, but of that sum, one million dollars, in 1894. will have to be applied to the payment of the interest of the debt. Taxable property is already mortgaged to the extent of 15 per cent of its assessed value, and pays, in addition, the interest on 15 per cent. of 30 millions debt already partly incurred on non taxable property. The loans procure work for a population of paupers who are flocking in Montreal from all parts of the country, in order to work as laborers in our streets; the proprietor being overburdened with taxes dares not and cannot build any longer, and the artizans of all trades are left without work or about so.

Objection—The Real Estate Owners' Association is a creation of the large proprietors

Ans—The Real Estate Owners' Association is accessible to all proprietors—small as well as large, and, on that account, the admission fee was fixed at $2 a year as a contribution, in order to allow everybody to join. Racial lines are unknown in its ranks. Both French and English languages are used in its debates. The only restriction imposed by its by laws consists in a proviso which would be enforced against persons who would reasonably be suspected of desiring to create trouble if they were admitted. Small proprietors are in great majority. Everybody has a vote, and uses it as he deems proper on all questions debated at the meetings.

Objection—Through the influence of the Real Estate Owners' Association, Parliament has enacted that one million of the people's money should be used to relieve the proprietors in the matter of street widening.

Ans.—The hereunto annexed report of the directors contains a proper answer to such a charge. In 1892, the Real Estate Owners' Association succeeded in having the expropriation law so amended that the cost of such expropriations should, in future, be paid one half by the city and the other half by the proprietors immediately interested in such improvements. The details of the new law are perfectly well known to the proprietors who, *with the concurrence of the aldermen*, have made use of it in order to save themselves from ruin. The Real Estate Owners' Association had nothing to do with such a change of the expropriation assessments.

Objection—The Real Estate Owners' Association was established by the English in order to crush the eastern portion of the city.

Ans.—The above is a mis-representation which should be noted. The Real Estate Owners' Association was established on the 15th December 1891, at a meeting almost exclusively composed of French-Canadian Citizens, held in the rooms of the French-Canadian Chambre de Commerce. At that meeting, officers were named, and a provisional board of directors was appointed as follows: Hon. J. G. Laviolette, M. L. C., president; MM. R. Reid and Joel Leduc, vice-presidents; M. A. Lévêque, treasurer, and MM. Charles Forté, Gustave Lamothe, Dr L B. Durocher, Jos. Paquette, E L DeBellefeuille, L. J. Hérard, B. Frigon, A. Rodier, J. M. Papineau, directors. The Hon. J. G. Laviolette is still president, and MM. R Reid and Joel Leduc, vice-presidents. As to the board of directors, it is composed of six French-Canadians and of three English-speaking members one of whom speaks French fluently, and the two others understand it thoroughly. Enough for the charge respecting nationality; it is as well founded as the pretension would be reasonable of excluding from the City Council or from Parliament all men of English descent.

The Real Estate Owners' Association is before all an association of proprietors; its mission is to watch over the interests of the real estate property, as the Boards of Trade are entrusted with the duty of defending and promoting the interests of commerce and the English-speaking citizens are just as much entitled to form part of it as anybody else.